



Bestandsplan: Flächenberechnung

Brache (teilversiegelte Fläche, geschottert, Schutt)	3.441 m ²
Hausgarten / Brache (überwiegend begrünt mit Kleingehölzen)	880 m ²
Hausgarten (strukturmäßig)	125 m ²
versiegelte Fläche (Gebäude, Parkplätze)	461 m ²
Gesamtfläche	4.707 m²

- ### Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4.61 "Clarenstraße"
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)**

In dem allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 nicht zulässig:

 - Belastung des Bebauungsgebietes,
 - Sonstige nicht abtönende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
 - Kerngebiete (MK)**

Gliederung des Kerngebietes gemäß § 1 Abs. 5-9 BauNVO. Unzulässig sind in allen Kerngebieten Vergnügungsgaststätten sowie Sexshops, Bordelle und arbeitsverwandte Betriebe. Im MK1 Gebiet ist Einzelhandel nur im Erdgeschoss zulässig. Im MK2 Gebiet sind Dienstleistungsnutzungen und Wohnnutzungen im Erdgeschoss, in den Obergeschossen ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.
 - Bauweise**

Überschreitungen der vorderen und rückwärtigen Baugrenze bis zu 0,80 m durch untergeordnete Baulinien (z.B. Ecktür, Hausangänge, Balkone, Wintergärten) werden gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO zugelassen.
 - Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO und Garagen, Carports im Sinne von § 12 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksanteilen nicht zulässig. In allen Baugeländearten ist vor Garagen eine Aufstellfläche von mind. 5,00 m² einzuhalten.
 - Baumbestand**

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, mit diesem Ziel zu pflegen und vor jeglichen Gefährdungen zu bewahren. Zusätzlich zu den vorhandenen Baumreihen haben laubhafte Anlagen jeglicher Art einen Mindestbestand von 1,00 m. Bei Zerstörung oder natürlicher Abgang ist auf dem Grundstück in Abstimmung mit der Stadt Herford eine angemessene Ersatzpflanzung vorzunehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Dies gilt auch für den maroden Baumbestand, der im Zuge der Planung entfernt wird. Darüber hinaus dürfen diese Bäume nur in der laubfreien Zeit außerhalb der Brache gefällt werden. Die Ersatzpflanzung ist abhängig vom Stammumfang des gefällten Baumes durchzuführen. Grundlage der Ersatzpflanzung ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford vom 08.07.2001 (S. 7 Abs. 2 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes im Gebiet der Stadt Herford).
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte gelten zugunsten der Nutzungsberechtigten. Die Leitungsrechte gelten für Unternehmen, die die Ver- und Entsorgung der Grundstücke herstellen (§ 9 Abs. 21 BauGB).
 - Gestaltung / Örtliche Bauvorschrift**
 - Grundstückseinfriedungen, Eingrünungen und Hecken**

Grundstückseinfriedungen, Eingrünungen und Hecken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
 - Gestaltungsfestsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind keine Gestaltungsfestsetzungen notwendig, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, der nach den Maßgaben des Vorhabenplanes umgesetzt wird.
 - Gestaltungsfestsetzungen im Kerngebiet**

Fassadengestaltung
In dem Kerngebiet ist als Material für die Gestaltung der Außenwände bei Neubauten Putz zu verwenden. Für die Nebengebäude und untergeordnete Baulinien sind auch andere Materialien zulässig.

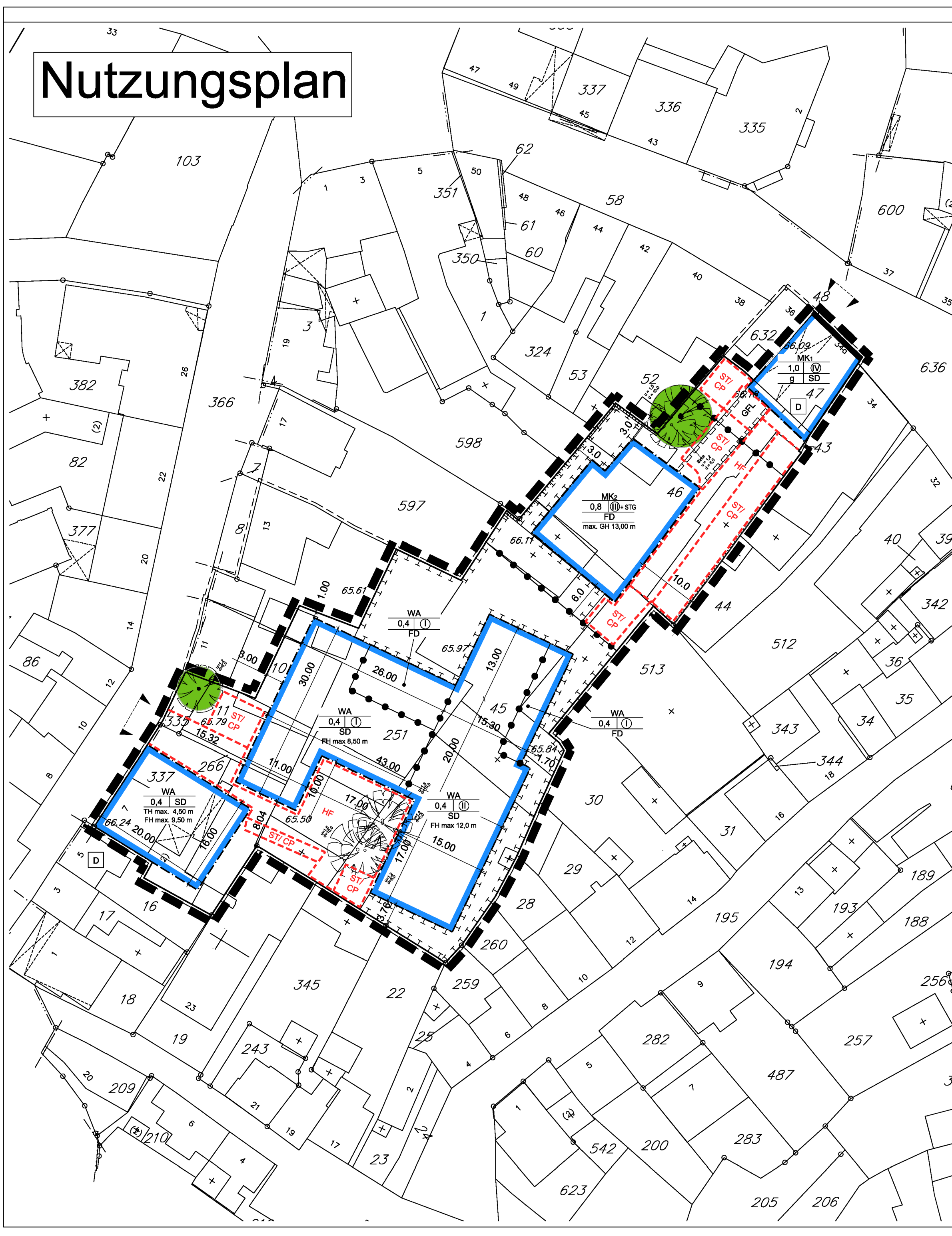
Dachbedeckung
Für die Dachbedeckung sind untypische Dachformen wie blau, grün, gelb, weiß u.a. unzulässig. Extensive Dachbegrünung, Solaranlagen und Metalldeckungen sind zulässig.
 - Herrichtung der Flächen**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezugseröffnung der neuen Bauwerke gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese Bindung gilt nicht für Wege und Zufahrten. Die Freilegung und Befestigung von Planflächen können nur vor Verkauf und Auslastungsbereitungen zugelassen werden. Die überbaubaren Flächen sind, soweit sie nicht überbaut werden, genauso zu behandeln.
 - Bepflanzungen**

Gen. abzustimmendes Konzept

Sträucher / Hecken

Gemeinschaftsstellplätzeanlagen
Bei Gemeinschaftsstellplätzeanlagen ist je 4 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Standortgerechte Laubbäume im Sinne der Planlage sind Ahorn, Birke, Buche, Eiche, Esche mit einem Stammumfang von mind. 14,16 cm. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Jeder gepflanzte Baum muss eine oberirdische Baumscheibe mit mind. 4 m² unversiegelter, luft- und wasserdurchlässiger Oberfläche mit mind. 12 m² durchwurzelbarem Bodenraum erhalten. Abweichungen können bei einem abgestimmten Freiflächenkonzept im Einzelfall zugelassen werden. Die Bestimmungen der RASB 06 sind einzuhalten.
 - Gebäudehöhen, Traufhöhen sowie Brüstungshöhe**
Der obere Bezugspunkt für die zulässigen Traufhöhen wird durch den Schnitt der höchsten Außenwand mit der Dachhaut bestimmt. Der obere Bezugspunkt für Gebäude mit Flachdach ist der obere Abschluss der Außenwände (z.B. bei der Attika, des Gesimses). Die festgelegten Trauf-, First- und Gebäldehöhen beziehen sich auf den unteren Bezugspunkt von 66 m ü.N.N.. Die Oberkante der Brüstungen von Fenstern und sonstiger zum Anlieger bestimmter Stufen darf nicht mehr als 81 m über der Geländehöhe liegen, wenn diese als Rettungsweg gem. § 17 Abs. 3 BauO NRW dienen sollen.
 - Werbeanlagen**
 - Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrigkeiten handelt gem. § 84 Abs. 1 BauO NRW, wer vorsätzlich oder fahrlässig als Bauherr oder Unternehmer Baumaßnahmen ausführt oder veranlasst, auch wenn sie gemäß § 9 BauO NRW keiner Baugenehmigung bedürftig, sofern sie gegen die Vorschriften der Nr. 1-5 dieser Ordnungswidrigkeiten verstoßen. Ordnungswidrigkeiten werden mit einer Geldbuße geahndet. Der Höchstbetrag ergibt sich aus § 84 Abs. 3 BauO NRW.
 - Ausgleichsmaßnahmen**
Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden gemäß dem Ergebnis der Berechnung des Kompensationsflächenbedarfs im Umweltbericht folgende Flächen zum Ausgleich dem Vorhaben zugerechnet:
Gemarkung Falkenberg, Flur 3, Flurstück 364.
Für die Abholung des Berg-Ahorns und der Stiel-Eiche im südlichen Plangebiet sind Ersatzpflanzungen in den Grünbereichen des allgemeinen Wohngebietes vorzunehmen.
 - Sonstige Regelungen**
 - Altanlagen**
In dem Altstellenkatalog der Stadt Herford sind keine Altanlagen für das Plangebiet vermerkt. Allerdings ist bekannt, dass auf dem Grundstück der Clarenstraße 7-9 vormalig eine Schlosserei ansässig gewesen ist und dass sich hinter dem Haus Rennstraße 34a eine Tankstelle befunden hat.
Eine chemische Untersuchung der aus den Sondierungen entnommenen Bodenproben hat stattgefunden und ergab, dass keine Bodenverunreinigungen durch Schadstoffe an der ehemaligen Tankstelle Rennstraße 34a bzw. der Schlosserei Clarenstraße 7 vorliegen.
Die Bodenuntersuchungen hingegen weisen vereinzelt erhöhte Schadstoffgehalte von polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sowie durch Schwermetalle Blei auf. Bei beiden Stoffen wird der jeweilige Prüfwert der BBodSchV für die Nutzung Kinderspielflächen überschritten. Zudem werden die Vorsorgewerte der BBodSchV durch verschiedene Schadstoffe überschritten.
Künftige Kinderspielflächen sowie die vorgesehene Bebauung sind nicht unmittelbar auf der jetzigen Geländeoberfläche anzulegen. Der Boden ist zu entfernen und/oder Oberboden ist aufzutragen, damit diese Gefahrenbetrachtung für die künftige Nutzung nicht relevant ist und es auch nicht zu Einschränkungen bzgl. der Anforderungen des BBodSchV an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse kommt.
Bei den notwendigen Bodenuntersuchungen ist an den Grundstücksgrenzen diese Aufteilung gegenüber den Nachbargrundstücken anzulegen.
Berechtigter der Entsorgung ist der anfallende Bodenaushub nach Belastungen zu trennen und entsprechend zu entsorgen. Darüber hinaus besteht nach § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädliche Bodenverunreinigungen unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergund getroffen werden.
 - Archaische Prüfung**
Eine Untersuchung von potenziellen Fledermausquartieren im Plangebiet wurde bereits im Zuge des alten Planverfahrens durch die Arbeitsgemeinschaft Biotopkartierung am 12.11.2007 vor Ort durchgeführt und dokumentiert. Daraus geht hervor, dass weder Fledermäuse noch eindeutige Spuren (z.B. Kot) im Plangebiet nachgewiesen werden konnten. Allerdings ergab die Kartierung, dass einige der untersuchten Strukturen in den seinerzeit noch vorhandenen Gebäuden potenziell als Quartiere für Fledermäuse geeignet wären.
Diese ehemals noch vorhandenen Gebäude und baulichen Nebenanlagen sind inzwischen weitestgehend abgeräumt.
Da es sich bei dem Plangebiet um einen stark bebauten bzw. versiegelten innerstädtischen Bereich handelt, sind keine nach Bundesartenschutzverordnung geschützten Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten oder in vorausgegangen Verfahren bekannt geworden.
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine archaische Prüfung durchgeführt. Es werden keine Konflikte mit Zugriffsvoten des § 44 BBodSchV festgestellt. Spätestens 7 Jahre nach der Planungsaufstellung ist erneut eine archaische Prüfung/Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde bei Bauvorhaben auf der Grundlage dieses Bebauungsplans erforderlich.
 - Hinweise**
 - Bodenkennlinie**
Der Beginn von Erdarbeiten ist frühzeitig d.h. 3 Wochen vorher, dem LWL-Archologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtplatz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0521/52 002-50 zu melden, damit eine baubegleitende archaische Untersuchung organisiert werden kann.
Bei Bodenentwürfen können Bodendenkmale (kulturgebietliche Bodendenkmale, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschicht) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Herford, Abt. Bauaufsicht und Denkmalpflege (Telefon: 0521/189-459) und dem LWL - Archologie für Westfalen (Anschrift und Telefon wie oben) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssätze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 14 und 16 DSchG).
 - Bodenverfärbungen**
Werden bei anfallenden Ausschachtungsarbeiten auffällige Verfärbungen und Verunreinigungen des Bodens oder Abfallstoffe festgestellt, ist die untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Herford umgehend hierüber zu unterrichten. Die Ausschachtungsarbeiten sind gutachterlich zu begleiten und durch entsprechende Analyse abzusichern.
 - Hausbrunnen**
Auf dem Baugrundstück neu hergestellte und vorhandene Hausbrunnen dürfen nicht zu Trinkwasserzwecken genutzt werden.
Die bestehenden Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.



Planzeichenerklärung

A. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

- MK1** Kerngebiet (mit Nummerierung)
- WA** Wohngebiet
- 0,8** Grundflächenzahl
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- STG** Staffelfgeschoss
- g** geschlossene Bauweise

Linien und Flächen

- Plangebietsgrenze**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**
- Baulinie**
- Baugrenze**
- Geh- und Fahrrecht zugunsten der Nutzungsberechtigten, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger**
- Umgrenzungen von Flächen für Stellplätze (ST), Carports (CP), Nebenanlagen, Gemeinschaftsanlagen und Hofflächen (HF).**

Gestaltung baulicher Anlagen

- FD** Flachdach
- SD** Satteldach
- GH 13,00 m** maximale Gebäudehöhe
- TH 4,50 m** maximale Traufhöhe
- FH 9,50 m** maximale Firsthöhe
- Nicht überbaubare Fläche**
- zu erhaltender Baum**
- Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

B. Erläuterung der Planunterlage

- Flurgrenze**
- Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer**
- vorhandene Gebäude und Nebengebäude**
- vorhandene sonstige Gebäude, Nebengebäude**
- gewöhnlich genutzte Gebäude, Garagen**
- Höhe ü. NN**
- Baum eingemessen**

C. Nachrichtliche Angaben

- Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen**

D. Sonstige Darstellungen

- Bemaßung**
- Einfahrtbereich**

54 Bombenbetroffene Zone

55 Beachtung der Auflagen der Denkmalpflege

Gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz sind alle Maßnahmen an Bau- und Bodendenkmalen (Beseitigung, Veränderung, Änderung der Nutzung, Verbringung an einen anderen Ort) und deren engerer Umgebung erlaubnispflichtig. Die gilt auch für Werbeanlagen.

56 Versickerung

Eine Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Gelände sowie der Einsatz von Rasengreifmaschinen sind nicht zulässig.

Flächenbilanz

Vorhabenbezogener Teil (Wohnheim)	ca. 3.251 m ²
Angebotplan (Wohnen)	ca. 1.456 m ²
Gesamtfläche Plangebiet	ca. 4.707 m²

Angaben der Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1559);

Planzonenverordnung (PlanVZO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 225);

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GV. SCHL. -H. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GV. SCHL. -H. S. 225);

Landschaftsgesetz (LG) zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in Nordrhein-Westfalen in Kraft getreten am 05. Juli 2007

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258, 896), die zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) geändert worden ist;

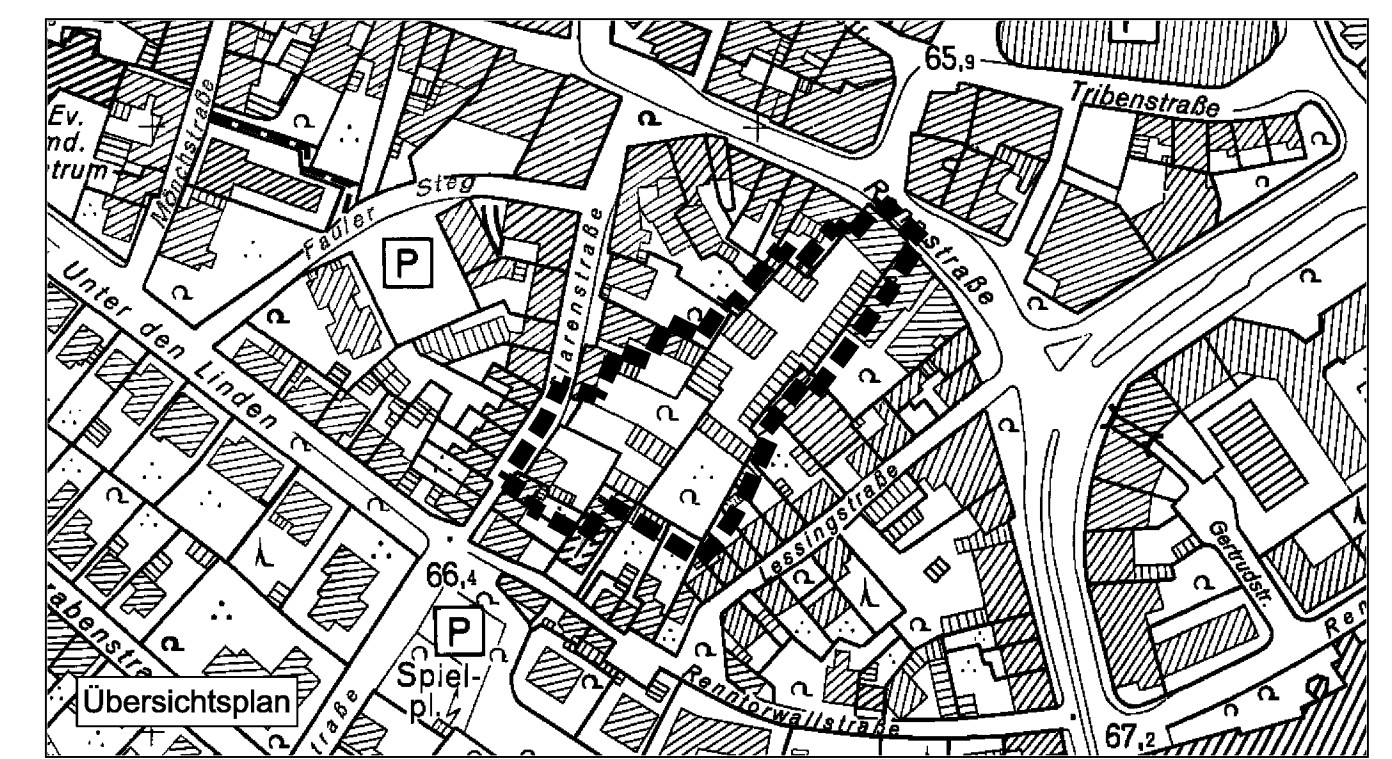
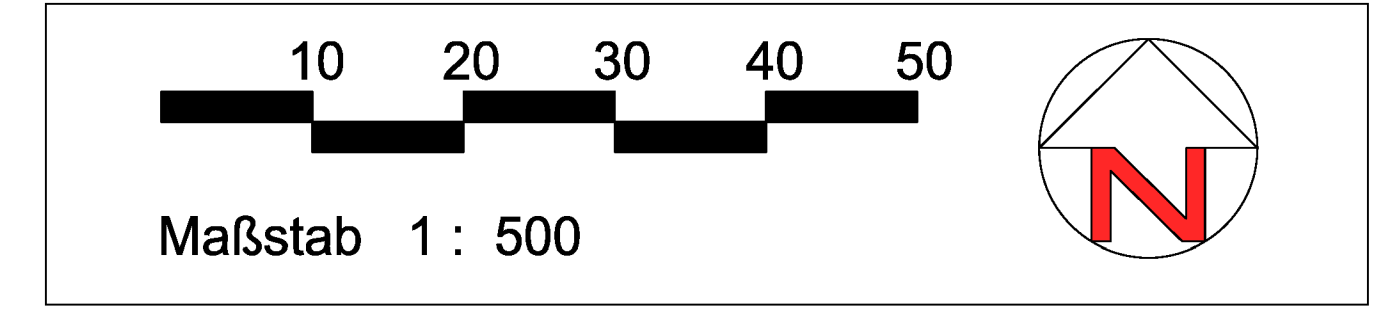
FFH Richtlinie Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

VS Richtlinie Vogelschutzrichtlinie - Richtlinie des Rates vom 02.04.1979 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (79/409/EWG)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09.05.2000

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999

Für die Planung:	Herford, den 11.05.2012	Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasteramt überein. Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzonenverordnung. Herford, den 12.10.2012
LS	gez. Dr. Böhm Baudezernent	LS Krisa Herford Die Landrat Kataster- u. Vermessungsamt IA gez. Lückingmeier
Der Bau- u. Umweltausschuss der Stadt Herford hat gemäß § 21) BauGB am 30.06.11 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist am 05.03.12 öffentlich bekanntgemacht worden.	Herford, den 11.05.2012	Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB hat vom 14.03.12 bis zum 10.04.12 stattgefunden. Herford, den 11.05.2012
LS	gez. Freyberg Stv. Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses	LS gez. Wöhrle Abt.L. -Stadtplanung-
Dieser Plan wurde gemäß § 4 BauGB mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt.	Herford, den 18.06.2012	Dieser Plan ist gemäß § 3(2) BauGB vom Bau- und Umweltausschuss der Stadt Herford am 31.05.2012 als Entwurf beschlossen worden.
LS	gez. Wöhrle Abt.L. -Stadtplanung-	LS gez. Freyberg Vorsitzender des Bau- u. Umweltausschusses
Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB vom 05.07.2012 bis 07.08.2012 öffentlich ausliegen.	Herford, den 24.10.2012	Dieser Plan ist gemäß § 10(1) BauGB vom Rat der Stadt Herford am 29.08.2012 als Satzung beschlossen worden.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 25.08.2012 öffentlich ausliegen.	Herford, den 08.10.2012	Herford, den 08.10.2012
Herford, den 10.09.2012	Im Auftrag: LS gez. Wöhrle Abt.L. -Stadtplanung-	LS gez. Wolbrink Bürgermeister
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gemäß § 10(3) BauGB am 10.10.2012 öffentlich bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan liegt ab 10.10.2012 öffentlich aus.	Herford, den 24.10.2012	
LS	gez. Wolbrink Bürgermeister	



STAND DES VERFAHRENS:
SATZUNG 28. September 2012

Stadt Herford

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4.61 "Clarenstraße"

Kartengrundlage: Katasterkarte
Gemarkung: Herford

Maßstab 1: 500
Flur: 7